

Regulament aferent Planului Urbanistic Zonal

CP –Zona centrală situată în interiorul perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice

CP 2– Zona centrală formată din inserții de clădiri realizate în ultimele decenii în interiorul zonei protejate.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona Centrală suprapusă nucleului istoric formata din insertii de cladiri realizate in ultimele deceniieste parte a zonei centrale a municipiului, suprapusă peste orașul istoric, delimitată de traseul tramei stradale constituita la sfarsitul sec.XIX.

Zona se caracterizeaza printr-o structura functionala complexa,heterogena, ce combina elemente de centralitate ,caracterizata de mixajul dintre activitatile de interes general cu acces public situate la parter si functiunea de locuire situata la nivelele superioare ale imobilelor multifunctionale.

Această zonă conține ansambluri realizate pe baza unui proiect unitar remarcandu-se ca atare structura urbana sau interventii punctuale. Toate acestea contin clădiri cu valoare arhitecturală sau ambientală, dar și de unele clădiri fara valoare.

Tesutul urban din zonele adiacente acestor insertii este caracterizat de parcelarul istoric cu fronturi inguste si adancimi variabile ,de organizare urbanistica de tip inchis cu imobile situate in aliniament cu ganguri de acces in curtile interioare. In acelasi timp suprapunerea peste nucleul istoric si peste zonele adiacente acestuia a diferitelor interventii urbanistice in formula moderna ale sfarsitului sec.XIX precum si cele ce apartin sec.XX,a condus la transformarea partiala a parcelarului, cu unele zone de destructurare, conducand la o structura urbana diferentiata din care face parte aceasta zona.

Valoare deosebită, datorată atât coerenței țesutului urban - vizibilă atât de pe parcursurile interioare cât și de pe înălțimile înconjurătoare, cât și configurației spațiilor și volumelor singulare, necesită o protecție specială deoarece reprezintă tiparul urban in continua evolutie menit sa confere prestigiul cultural localității prin cumulum de valori arhitecturale si urbanistice

Potențialul de dezvoltare a acestei zone în ceea ce privește diversificarea și extinderea funcțiilor prin reabilitare, reconstrucție parțială și prin conversie funcțională, este deosebit, având șansa să se înscrie în spatiul zonei centrale ca o entitate bine definită și coerentă.

Zona de studiu se compune din perimetrul insulei urbane delimitate de str. Tudor Vladimirescu, str. Liviu Rebreanu, str. Rodnei si b-dul Gheorghe Doja, asa cum este delimitat in plansa ITL ca zona CP2z.

PRESCRIPTII, MASURI, RECOMANDARI

Pentru reglementarea detaliată a **zonei CP2z** - se va elabora PUZ pentru Zone Construite Protejate (PUZCP) și RLU aferent, în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate.

Teritoriul de studiu al PUZCP este zona delimitata conform Studiului de Fundamentare privind Delimitarea Zonelor Protejate aferent PUG in curs de finalizare.

Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construire / desființare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Ministerului Culturii.

Descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolți, sculpturi, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației și Direcției de Cultura Județana Mureș. Lucrările nu vor putea fi continuate decât în măsura în care ele nu vor prejudicia destinația eventuală a elementelor de arhitectură descoperite și se vor lua măsurile necesare prin proiect pentru punerea în valoare a vestigiilor descoperite.

Adâncirea solului este posibilă cu condiția de a nu aduce prejudicii sitului în ansamblul său și de a nu împiedica scurgerea apelor meteorice. Anterior oricăror lucrări de săpături este obligatorie descărcarea de sarcină arheologică a sitului.

În vederea autorizării sunt necesare justificări suplimentare prin desene, fotomontaje, machete, pentru orice intervenție asupra clădirilor cu valoare arhitecturală sau ambientală, memoriala sau simbolica ca și pentru amplasarea, configurarea volumetriei și pentru aspectul arhitectural al unor noi clădiri și amenajări exterioare sau pentru demolarea unor construcții parazitare; toate acestea vor fi ilustrate în relație cu monumentele istorice și cu clădirile cu valoare arhitecturală și ambientală existente în imediata vecinătate, în raza de **100 metri** și în zona de co-vizibilitate.

De la caz la caz, se pot solicita studii suplimentare de inserție în vederea autorizării.

Clădirile și anumite ansambluri din interiorul zonei au fost evidențiate și marcate ca atare în planșele studiului

- clădiri și ansambluri cu valoare artistică ambientală, memoriala sau simbolica - pentru această categorie e interzisă desființarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice

- clădiri neutre pentru care e acceptabilă restructurarea totală sau parțială

Intervențiile vor urmări conservarea sau restaurarea coerenței ansamblului urban, conservarea sau eliberarea de elemente parazitare a fondului construit valoros.

Intervențiile asupra domeniului public vor ține cont de specificul zonei protejate și vor fi supuse spre avizare Ministerului Culturii.

Reabilitarea și modernizarea spațiului public se va desfășura pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare cu bicicleta, reglementarea circulației autovehiculelor și a parării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI ȘI A CLĂDIRILOR

Structura funcțională include funcțiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), de cult, culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de loisir public, de turism, de locuire.

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

CP2z– sunt admise următoarele funcțiuni:

- servicii comerciale și comerț de retail ,adevate zonei centrale protejate, cu atractivitate ridicată pentru public și din punct de vedere turistic;
- funcțiuni publice: echipamente publice — administrație, justiție, cultură, învățământ, sănătate ,asistența medicală ambulatorie (policlinică, dispensar, cabinet medical), servicii profesionale - personale, tehnice, servicii financiar-bancare și de asigurări, servicii de consultanță;
- servicii turistice (hoteluri,vile turistice,pensiuni,etc)
- activități productive manufacturiere de lux, nepoluante și generând fluxuri reduse de persoane și transport, atractive din punct de vedere turistic;
- locuințe;
- parcaje subterane în condițiile stabilite prin studii de inserție fundamentate funcțional și istoric
- scurturi și zone plantate și amenajate peisager
- se vor menține de preferință actualele utilizări publice ale clădirilor și, în special acele utilizări care păstrează până în prezent destinația inițială a clădirilor;
- în toate cazurile în care se propun schimbări ale funcțiilor din clădirile cuprinse în interiorul zonei studiate se vor menține echipamentele de interes public existente.
- se conservă de regulă acele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale, în condițiile asigurării compatibilității cu structurile istorice învecinate.
- în cazul conversiei și extinderii funcțiilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni și al reconstrucției unor clădiri fără valoare este necesară dispunerea la parterul clădirilor și în curți a acelor funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor;
- toate prevederile actualului regulament pentru această zonă vor fi preluate și detaliate în viitorul P.U.Z.CP, având în vedere faptul că acestea provin ca cerințe de la scara de ansamblu a întregului municipiu și a întregii zone centrale;
- în cazul executării unor lucrări de construcție noi sau a înlocuirii unor construcții existente este obligatorie descărcarea terenului de sarcina arheologică;

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

CP 2z-se admite conversia locuințelor în altefuncțiuni numai în cazul menținerii unei ponderi a acestora de minim 30% din aria construită desfășurată, atât pe ansamblul zonei cât și pe fiecare operațiune urbanistică (de exemplu, de reabilitare a unei insule);

- se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente neclasate, nepropuse pentru clasare și lipsite de valoare ambientală,memorială sau simbolică , cu următoarele condiții privind noile funcțiuni:
- funcțiunea propusă să fie compatibilă cu caracterul și prestigiul zonei centrale;
- funcțiunea existentă extinsă sau cea propusă să nu stânjenească vecinătățile sau, în caz contrar, proiectul să demonstreze soluțiile de eliminare a oricăror surse potențiale de incomodare sau poluare;

- garaje / parcaje pentru personal și vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părți / corpuri de clădiri, cu următoarele condiții:
- sa fie amplasate în interiorul parcelei, invizibile de pe domeniul public;
- accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul;

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

CP 2z– se interzic următoarele utilizări:

- orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă centrală protejată;
- reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare, identificate ca atare prin PUZ sau studiul istoric
- comerț și depozitare en-gros;
- depozitare de materiale toxice sau inflamabile;
- depozitare de deșeuri, platforme de precolectare, depozite de materiale re folosibile;
- activități productive și depozități de orice alt tip ,altele decât cele specificate în Articolul 1;
- orice alte activități generând poluare, trafic greu sau aglomerări importante(mai mult de 100 persoane);
- staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate supraterane;
- garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- orice tip de construcții provizorii, cu excepția edificatelor parte a amenajării peisagere a curților;
- instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor;
- elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare ;
- lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora;

SECȚIUNEA II:CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4.- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

CP 2z– Se recomandă menținerea parcelarului existent, evitarea unificării sau divizării parcelelor;

- în cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru extinderea sau modificarea funcțiilor existente , se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentelor parcelarului anterior;se admite delimitarea terenurilor aferente clădirilor sau grupurilor de clădiri;
- pentru conservarea diversității și specificității diferitelor clădiri / ansambluri, în general elemente remarcabile în contextul urban , condițiile de amplasare, echipare și configurare ale acestora se vor stabili prin prezentul PUZ fundamentat de studiu istoric aferent, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament;

– se consideră construibile parcelele având minim **150mp** și un front la stradă de minim

8,0metri în cazul construcțiilor înșiruite între două calcane laterale sau de minim

12,0metri în cazul construcțiilor izolate sau cuplate; adâncimea lotului trebuie să fie cel puțin egală cu dimensiunea frontului la stradă;

– în cazul comasărilor se acceptă dimensiuni maxime de front de **24,0 metri** în cazul construcțiilor înșiruite între două calcane sau de maxim **36,0 metri** în cazul construcțiilor

izolate sau cuplate;

- se admite delimitarea terenurilor aferente clădirilor sau grupurilor de clădiri;

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

CP 2z- se menține neschimbată situația dominantă existentă pe fiecare stradă, de dispunere pe aliniament sau de retragere față de aliniament la o distanță de cel puțin **4.0 metri**;

-pentru parcela de pe str.Tudor Vladimirescu nr.56A,se stabileste limita alinierii catre curte cf.aviz nr.111/2017 al MCIN

ARTICOLUL 6.- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

CP 2z - Conformarea amplasării clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit preexistent al parcelei precum și de conformarea spațială a construcțiilor de pe parcelele adiacente;

- în cazul în care pe una din limitele laterale ale parcelei există calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alipi la acest calcan pe o lungime de maxim **15,0 metri** de la aliniament iar față de limita opusă a parcelei se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de **3,0 metri**;

-în cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornisa dar nu mai puțin de **3,0 metri**;

-se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și limita care separă orice altă funcțiune de o parcelă rezervată funcțiunilor publice sau unei cladiri de cult; se admite numai realizarea cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de **4,5 metri**;

-clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de **5,0 metri**;

– în cazul intervențiilor pe clădiri existente se conservă pe cât posibil situația rezultată din evoluția istorică a parcelei sau a fondului construit.

ARTICOLUL 7.- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

CP 2z- pentru parcelele cu fronturi continue se impune cadimensionarea curților să țină seama de următoarele:

(1) - curțile vor avea o suprafață de minim **18%** din parcela pentru construcțiile cu

maxim P+1 niveluri, dar nu mai puțin de **30m²** și o lățime minimă de **4,0 metri**;
(2) - curțile vor avea o suprafață de minim **22%** din parcela pentru construcțiile cu P+2,3 niveluri dar nu mai puțin de **30m²**. și cu o lățime de minim **6,0 metri**;
(3) - pavajul curții va fi cu cel puțin **0,10metri** deasupra cotei trotuarului;
(4) - se admite reducerea suprafețelor curților la **2/3** din suprafața reglementară în cazul parcelelor de colț cu suprafața maximă de **600 metri** având un unghi de cel mult 100 grade precum și pentru parcelele cu adâncimi sub **12 metri**; în toate aceste cazuri se vor respecta dimensiunile minime specificate anterior;
– clădirile izolate de pe aceeași parcelă vor respecta între eledistanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;
– distanța se poate reduce la **1/4** din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

CP 2z– parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **3,0metri** dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
– în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
-în cazul construcțiilor noi înscrise în fronturile continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de minim **3,0metri** care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
– în cazul conversiei unei clădiri de locuit sau numai a parterului acesteia în alte funcțiuni, accesul publicului în clădire nu se va face prin intrări noi deschise pe fațadă cu modificarea, deci, a arhitecturii acesteia, ci prin intermediul unor intrări dispuse în gangul de acces și cu menținerea porților caracteristice; în cazul în care curtea nu este accesibilă publicului, se va prevedea un grilaj de separare la limita spre curte a gangului care va lăsa vizibil aspectul curții interioare;
-pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabil din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea îmbracamintilor permeabile, din materiale naturale;

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

CP 2z– -staționarea vehiculelor se admite în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; parcarea autovehiculelor se va face numai în garaje amenajate în cadrul corpurilor de clădire existente sau propuse în cadrul unui proces de restructurare; se va evita parcarea autovehiculelor în curțile vizibile sau în fața clădirilor clasate în ansambluri sau ca monumente istorice sau propuse pentru clasare ca monumente istorice;
-nu se admite staționarea autovehiculelor pe fascia de teren dintre aliniament și clădiri indiferent de adâncimea acesteia;
-în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj

propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la o distanță de max,150 m pentru funcțiunea de locuire si de max. 250metri pentru celelalte funcțiunile ;

-necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor RGU in vigoare;

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

CP 2z– Înălțimea a clădirilor va fi stabilita în fiecare caz in parte, în funcție de contextul urban, în plus aplicându-se cumulativ următoarele principii:

-în toate cazurile justificarea înălțimii clădirilor se va face în raport cu monumentele situate în limita distanței de 100 metri si in baza unui studiu de insertie fundamentat istoric si urbanistic;

-în vecinătatea imediata a monumentelor de arhitectură este obligatorie alinierea cornișelor.

-corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălțimea maximă la cornișă admisă pe strada respectivă;

-în cazul clădirilor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;

-pentru parcela ce include proprietatea SC Remat, inaltimea maxima a cladirii de colt reconformate se stabileste la S+P+4 cu conditia respectarii cotei maxime admise +/- 1,0 m fata de cladirea inalta din incinta (aviz 111/2017 MCIN); se poate prelua tradiția de construire ce prevede sublinierea importanței unei clădiri de colț prin supraînălțarea colțului.

ARTICOLUL 11. -ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

CP 2z– -autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) și peisajului urban.

-autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

-orice intervenție asupra clădirilor existente, ca și modul de realizare al fațadelor unor completări sau extinderi, se vor realiza în baza unui studiu de insertie de specialitate, avizat conform legii;se vor folosi materiale adecvate ,de regula cele traditionale sau cele folosite in conceptul originar;

-pentru noile clădiri propuse se va ține seama de caracterul zonei, de exigențele create de o distanță mai mică de 100metri fata de monumentele de arhitectură existente și propuse și de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectură a fațadelor, materiale de construcție, firme, afișaj; în spatiul acestor insertii realizate in ultimele decenii arhitectura se va subordona cerințelor de coerență la scara zonei centrale protejate;

-se va conserva expresia arhitecturală și modenatura fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă.

-se interzice eliminarea detaliilor specifice care incadreaza zona stilistic;

- tâmplăriile originare se vor conserva prin restaurare. In mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele ;
- arhitectura intervențiilor contemporane va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului functional respectand regulile de construire ale clădirii sau ansamblului originar;
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe,imitarea stilurilor istorice, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor saturate stridente sau strălucitoare;
- se interzice realizarea calcanele vizibile din circulațiile publice sau de pe înălțimile înconjurătoare;
- volumetria se va conforma tipologiilor specifice orașului istoric;cornișele vor fi de tip urban.
- raportul plin-gol al fațadelor va fi apropiat de cel predominant în zonă;materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei - țiglă ceramică sau alte pietre traditionale, în mod excepțional tablă lisă fălțuită de culoare gri pentru acoperișuri, tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră de calcar sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale; pentru tâmplării se va folosi exclusiv lemnul cu exceptia celor apartinand spatiilor comerciale de la parter pentru care sunt acceptabile formule contemporane;culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice; zonelor istorice
- firmele și reclamele se vor inscrie in regulamentul local de publicitate privind localizarea, dimensiunile și forma acestora;
- se interzice in special orice dispunere a firmelor care înglobează parapetul etajului superior și desfigurează astfel arhitectura clădirii; firmele vor fi amplasate sub nivelul elementului de demarcare dintre parter și primul nivel;
- se admite publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore);
- în vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile interventii și justificări grafice, fotomontaj sau machetă pentru intervenții asupra clădirilor existente;

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

- CP 2z-** -toate construcțiile sunt racordate la rețelele edilitare publice;
- se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;
- se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din curți în rețeaua de canalizare;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții în zonele intens circulat;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri;
- se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc);
- fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior (eventual integrat în clădire) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, cu acces din spațiul public;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibila a cablurilor CATV;

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

CP 2z- -se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a spațiilor accesibile publicului în toate cazurile și în special în cazul ocupării parterului cu alte funcțiuni decât locuirea;

-pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală fiind alcătuită exclusiv din vegetație (joasă, medie și înaltă);

-spațiile libere (suprafețe ce au o îmbrăcăminte de orice tip) vor utiliza materiale tradiționale (dalaje din piatră de tip permeabil) ;

-spațiile libere rezultate din retragerile de la aliniament, vor fi tratate ca grădini de față și amenajate peisager;

-eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

ARTICOLUL 14.-ÎMPREJMUIRI

CP 2z- se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:

-rezolvarea arhitecturală a împrejmuirilor va fi concordantă cu cea a clădirii/clădirilor aflate pe parcelă și în spiritul celor realizate în zona centrală;

-în cadrul ansamblurilor de clădiri realizate pe principiul urbanismului deschis, împrejmuirile se vor înlocui cu gard viu și peluze amenajate;

– în cazul fronturilor continue se vor menține și reface toate porțile cu detalii tradiționale;

dacă acestea vor fi deschise permanent sau numai în timpul zilei din cauza accesului din

gang la diferite funcțiuni dar curtea va rămâne aferentă numai locuințelor, se va dispune

la partea dinspre curte a gangului un grilaj cât mai transparent prin care se va asigura lumina în gang, se va permite turiștilor și trecătorilor perceperea spațiului și amenajării curților dar, totodată, se va separa spațiul privat de cel public;

– în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim **2,20** metri și minim **1,80** metri din care soclu

opac de circa **0,30** metri partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate de un gard viu; împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor

vor fi opace din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de **2,20** metri și panta de scurgere

va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii;

– se admite realizarea unor împrejmuiți din gard viu sau similare cu cele din restul zonei centrale.

SECȚIUNEA III:POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m² AC / m² teren)

CP 2z- POT_{max} va fi cel reglementat prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv , fara a depasi:

- $POT_{max}=50\%$ pentru parcele de front
- $POT_{max}=60\%$ pentru parcele de colt, exceptie teren reglementat propr. SC Remat, SC Romur, SC Demamur cu POT existent mentinut de 65,159%.

ARTICOLUL 16. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m^2 ADC / m^2 teren)

CP 2z– CUT_{max} va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul architectural respectiv , fara a depasi:

- $CUT_{max}=1,5$ pentru parcele de front
- $CUT_{max}=1,8$ pentru parcele de colt